

---

# Rendiconto di gestione al 30/06/2008

---

## FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO  
**Atlantic 1**

# ATLANTIC — 1 —





**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. SUL RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO ATLANTIC 1 AL 30 GIUGNO 2008**

**ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO**

Il Fondo “ATLANTIC 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” è un Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto privato istituito ai sensi dell’art. 12-bis del D.M. n. 228/1999.

Il Consiglio di Amministrazione di FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A., con propria delibera, ha istituito il Fondo e il relativo Regolamento di Gestione (di seguito il “Regolamento”) in data 22 settembre 2005, approvati dalla Banca d’Italia in data 7 febbraio 2006, con nota n. 146428.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni a decorrere dall’efficacia dell’atto di apporto con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno. Il Regolamento non prevede emissioni di quote successive alla prima.

Le quote del Fondo complessivamente emesse dalla SGR a fronte dell’Apporto, stipulato in data 16 febbraio 2006 e con efficacia a decorrere dal 1° giugno 2006, sono n. 521.520 del valore nominale di euro 500 cadauna per un valore complessivo netto del Fondo pari a nominali euro 260.760.000. Tale valore tiene conto (i) della valutazione complessiva del portafoglio immobiliare conferito in sede di Apporto e valutato dall’Esperto Indipendente (REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.) in euro 720.110.000 al quale è stato applicato convenzionalmente uno sconto rispetto al valore di mercato medesimo pari all’11,68% (pertanto il valore scontato del portafoglio è stato di euro 636.000.000) e (ii) dell’indebitamento finanziario trasferito al Fondo in sede di Apporto pari ad euro 375.240.000.

L’efficacia dell’Atto di Apporto è stata sospensivamente condizionata all’integrale collocamento delle quote offerte nell’ambito dell’Offerta Globale a un prezzo unitario non inferiore al loro valore nominale.

Nell'ambito dell'Offerta Pubblica sono pervenute richieste per n. 372.444 quote da parte di 11.286 richiedenti appartenenti al Pubblico Indistinto e n. 149.076 quote da parte di 11 Investitori Professionali in Italia. Poiché le richieste pervenute nell'ambito dell'Offerta Globale sono risultate pari al totale delle quote offerte, non è stato necessario avvalersi delle procedure di riparto; pertanto, in base alle richieste pervenute, sono state assegnate un totale di n. 521.520 quote a 11.297 richiedenti.

ATLANTIC 1 si configura come un Fondo Immobiliare il cui patrimonio è stato raccolto a fronte dell'apporto di 46 beni immobili aventi una destinazione prevalentemente ad uso ufficio o terziario commerciale. Si precisa che per 3 beni, specificati nel paragrafo "Gestione Immobiliare", è stato apportato al Fondo solo il diritto di superficie in luogo del diritto di proprietà.

I Partecipanti beneficiano dei ritorni e rendimenti generati dall'attività gestionale della SGR; tale attività consiste prevalentemente nella gestione del portafoglio immobiliare del Fondo, di ulteriori investimenti in immobili, partecipazioni in società immobiliari, in diritti reali immobiliari ovvero in altri strumenti finanziari, nei limiti previsti dal Regolamento e dalla normativa vigente, mediante l'utilizzo delle risorse derivanti dall'attività gestionale o dall'accensione di finanziamenti.

Pertanto la Società di Gestione, ai sensi dell'art. 10.2 del Regolamento, per i primi 36 mesi potrà anche disporre degli utili generati per effettuare nuovi re-investimenti aventi le caratteristiche indicate nel Regolamento stesso.

Avvalendosi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai Fondi Immobiliari ad Apporto Privato, la Società di Gestione ha la possibilità di contrarre, per conto del Fondo, finanziamenti in qualsiasi forma (ivi inclusa l'apertura di linee di credito) fino ad un importo massimo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% del valore delle altre attività eventualmente presenti nel Patrimonio del Fondo. Tale facoltà è stata utilizzata dalla Società di Gestione e dettagliata nel paragrafo "Gestione Finanziaria".

Il Fondo ha iniziato la propria attività con il richiamo degli impegni avvenuto il 1° giugno 2006 ed un valore unitario delle quote pari a euro 500. Il valore della quota al 30 giugno 2008

corrisponde ad euro 801,211, di seguito si riporta la tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo e relative distribuzioni proventi (dati in Euro riferibili ad ogni singola quota):

<b>01/06/2006</b>	<b>500,000</b>
<b>30/06/2006</b>	<b>662,550</b>
<b>31/12/2006</b>	<b>687,353</b>
<b>15/03/2007</b>	<b>Distribuzione provento lordo 16,250</b>
<b>30/06/2007</b>	<b>731,263</b>
<b>23/08/2007</b>	<b>Distribuzione provento lordo 14,250</b>
<b>31/12/2007</b>	<b>785,814</b>
<b>13/03/2008</b>	<b>Distribuzione provento lordo 14,250</b>
<b>30/06/2008</b>	<b>801,211</b>

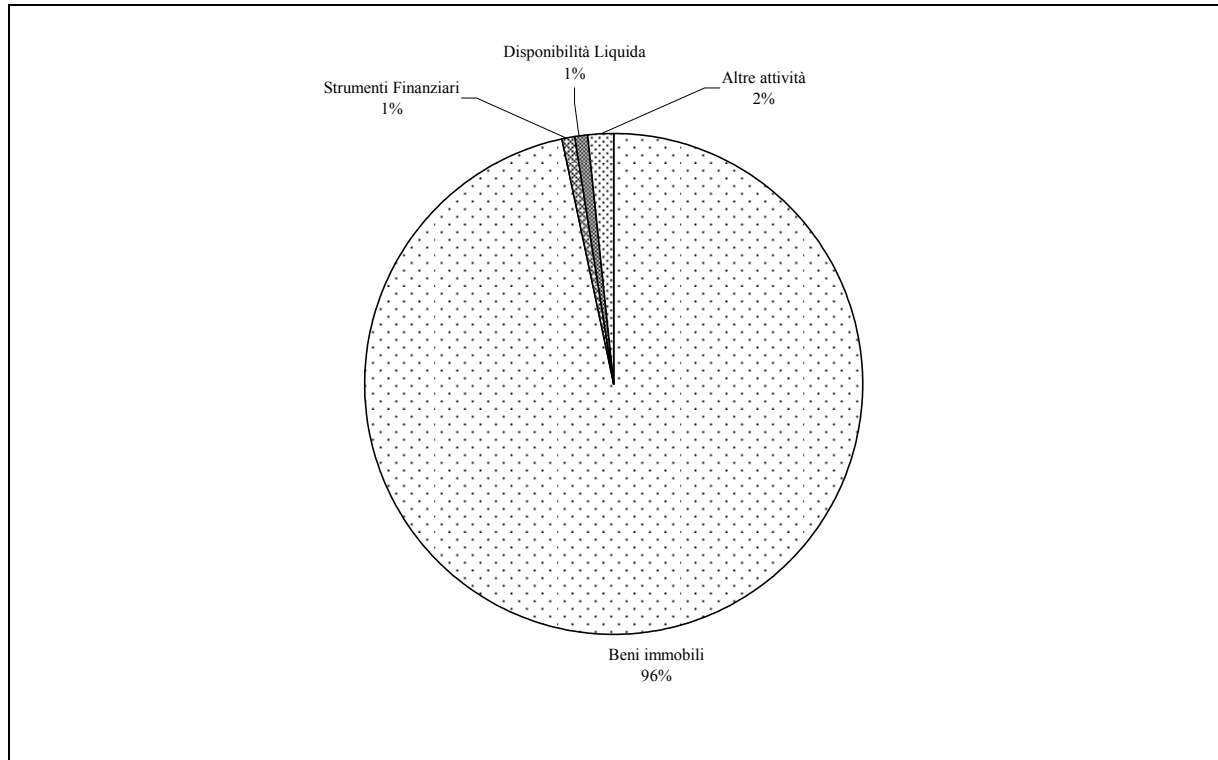
Considerando che la valutazione al 31 dicembre 2007 è stata pari ad euro 785,814 e che il Fondo ha distribuito in data 13 marzo 2008 un provento di euro 14,25 lordi (relativo all'esercizio 2007), l'incremento di valore della quota del fondo nel corso del primo semestre dell'esercizio in esame risulta pari al 7,65%.

L'utile complessivo, maturato nel semestre, ammonta a euro 15.461.780,19, di cui euro 7.696.452,15 (pari al 49,78%) si riferiscono alla gestione corrente del Fondo (in particolare canoni rivenienti dai rapporti locativi in essere), euro 7.757.238,04 (pari al 50,17%) da rivalutazioni degli immobili facenti parte del patrimonio per la parte rimanente (pari allo 0,05%) da plusvalenze su strumenti finanziari derivati.

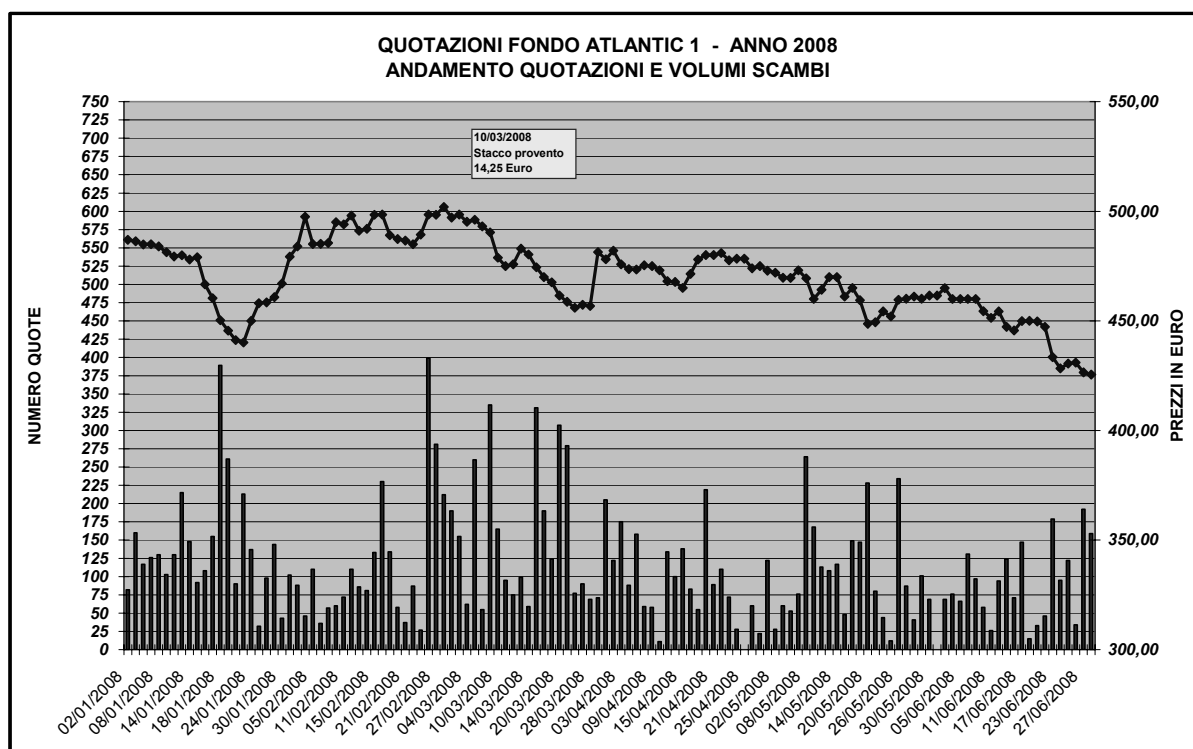
Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede una distribuzione semestrale pari ad almeno il 90% degli utili distribuibili, il Consiglio di Amministrazione delibera, nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione del 92,82% degli stessi utili, che corrisponde a un provento, inerente il primo semestre, pari ad euro 14,25 per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti l'ammontare totale, che verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 21 agosto 2008. Si precisa che il dividendo generato si riferisce per intero all'esercizio in esame.

La liquidità del Fondo è investita in valori mobiliari le cui caratteristiche sono conformi a quanto previsto nelle disposizioni delle Autorità di Vigilanza e rispettano i contenuti regolamentari, secondo le indicazioni del Consiglio di Amministrazione.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 30 giugno 2008.



Le quote del fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato Telematico Azionario (MTA). Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato nell'arco del semestre. La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo ad euro 420,00 in data 30 giugno 2008 e ha raggiunto quello massimo pari ad euro 502,00 in data 28 febbraio 2008. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 116,48 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (30 giugno 2008) è stato di euro 425,53.



Si precisa che i servizi di gestione del Portafoglio del Fondo inerenti le attività di PROPERTY Management, PROJECT Management e AGENCY sono attualmente svolti in *outsourcing* rispettivamente da FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A. (PROPERTY Management e Project Management) e FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONE S.R.L. (AGENCY), entrambe società appartenenti allo stesso Gruppo della Società di Gestione.

Si illustrano qui di seguito le componenti che hanno determinato la variazione del Valore Complessivo del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente rendiconto.

**Prospetto delle variazioni del valore del Fondo dall'avvio dell'operatività 01/06/06 al 30/06/08.**

(in migliaia di euro)

	<b>Importo</b>	<b>In percentuale dell'importo iniziale</b>
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse per prezzo di emissione)	260.760	100%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	1.670	0,64%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	229.266	87,92%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	-	-
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	-	-
H. Oneri finanziari complessivi	-36.368	-13,95%
I. Oneri di gestione complessivi	-13.205	-5,06%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-937	-0,36%
M. Imposte complessive	-	-
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-	-
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-23.338	-8,95%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DI IMPOSTE	180.426	69,19%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/08	417.848	160,24%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO		29,54%



Al fine di meglio specificare l'attività svolta dalla Società di Gestione per conto del Fondo nel primo semestre del corrente esercizio, di seguito viene riportata tabella contenente gli oneri di gestione sostenuti nel periodo.

(gli oneri si riferiscono al periodo 01/01/08 – 30/06/08)

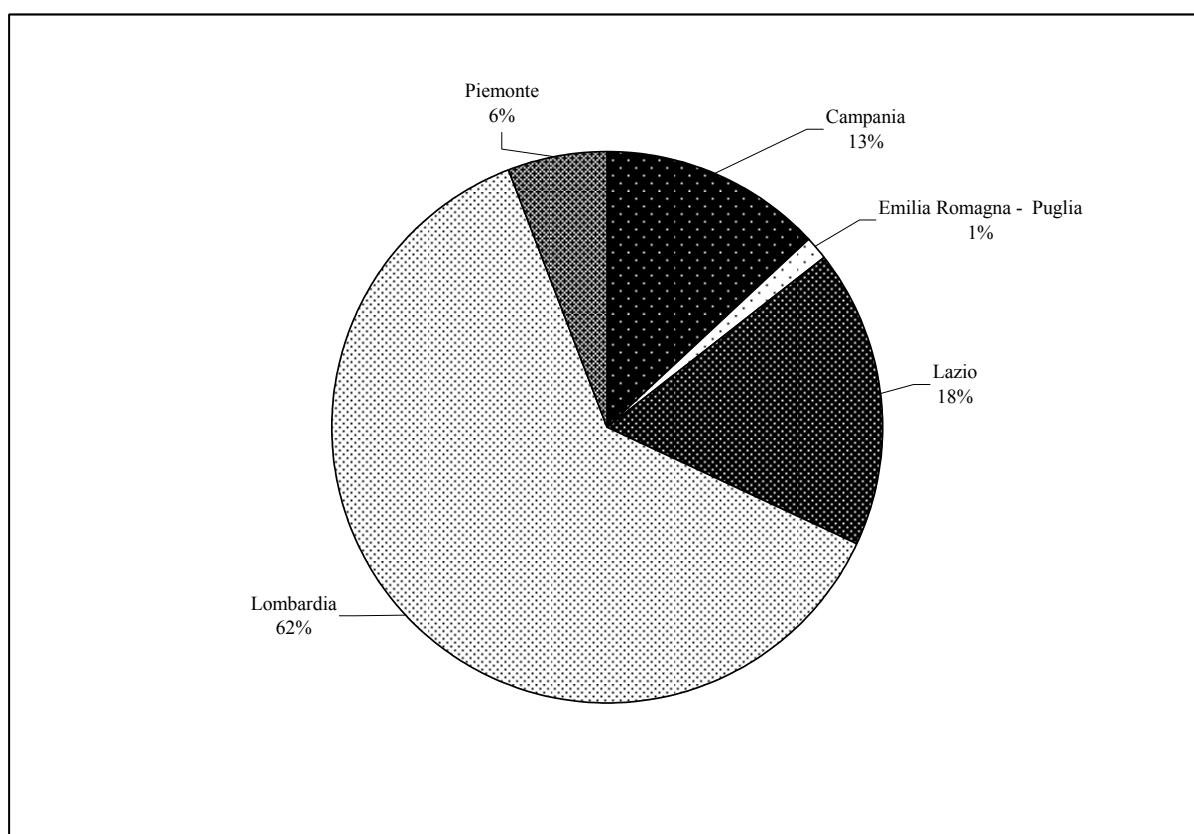
ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (*)			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (**)	% sul valore attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (**)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione provvigioni di base provvigioni di incentivo	2.977 9	0,72 0,00	0,37 0,00					
2) TER degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso della Banca Depositaria - di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota	44	0,01	0,01					
4) Spese di revisione del fondo	18	0,00						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	52	0,01	0,01					
7) Oneri di gestione degli immobili	1.942	0,47	0,24		720	0,17	0,09	
8) Spese legali e giudiziarie	91	0,02						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	19	0,00						
10) Altri oneri gravanti sul fondo: -spese quotazione Borsa Italiana -Contributo CONSOB -commissioni Montetitoli -commissioni e spese banca -comp.Comitato Consultivo -commissioni e spese su finanziamento -condono -imposta sostitutiva su finanziamenti -altre spese amministrative Totale	6 2 1 1 14 144  69 1 238	       0,06						
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b>	<b>5.390</b>	<b>1,30</b>			<b>720</b>	<b>0,17</b>		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: - su titoli azionari - su titoli di debito - su derivati - altri (da specificare)								
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo - interessi pass.su finanziamento	9.890			2,62				
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>15.280</b>	<b>3,72</b>			<b>720</b>	<b>0,17</b>		

(\*) per gruppo si intende quello che fa capo a FARE HOLDING SPA e di cui fa parte la SGR, come riportato in Prospetto Informativo.

(\*\*) calcolato come media del periodo

## GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo è costituito da 46 beni immobili (Valore di Apporto 636.000.000 di euro) di cui per tre (unità commerciali in Grugliasco, Moncalieri e Fossano), complessivamente rappresentanti circa il 2% del Valore di Apporto, è stato conferito il solo diritto di superficie. Come evidenziato nel grafico che segue, gli immobili sono localizzati prevalentemente in Lombardia (circa il 62% in termini di Valore di Apporto) e in particolare nell'area metropolitana di Milano (Milano città e San Donato Milanese, *business district* posto in direzione sud-est rispetto alla città). La restante parte degli immobili è distribuita tra Lazio (18%), Campania (13%), Piemonte (6%), Emilia Romagna e Puglia (meno dell'1%).



La tabella denominata “Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo” acclusa al termine del capitolo “Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo ATLANTIC 1”, riporta per ciascun Immobile, tra l'altro, l'ubicazione, la tipologia di diritto reale e di proprietà apportato al Fondo, la destinazione d'uso prevalente, la superficie lorda locabile, il tasso di occupazione, lo stato giuridico - urbanistico.

L'Esperto Indipendente, REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A., ha valutato gli immobili ed i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 1 per un controvalore totale pari ad euro 785.810.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*.

N°	ASSET	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO	VALORE DI MERCATO
1	Palazzo dell'Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	89.017.567	109.660.000
2	I Denti	San Donato Milanese	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	43.674.161	56.170.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	79.629.168	100.250.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	74.506.617	88.620.000
5	Trasformatore	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2	18.661.982	22.560.000
6	3° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	109.481.273	139.130.000
7	MENSA 3° Palazzo	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	4.663.288	8.040.000
8	4° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67	68.854.147	85.730.000
<b>TOTALE UFFICI</b>				<b>488.488.203</b>	<b>610.160.000</b>
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.016.567	5.970.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.069.559	5.790.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.212.857	4.970.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	6.862.452	8.070.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.363.000	5.140.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.670.134	6.590.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	2.720.251	3.230.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.025.399	5.940.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	9.838.830	11.750.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.409.146	4.040.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.472.956	2.940.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	2.631.931	3.580.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.585.786	4.360.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.227.646	1.480.000
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	998.014	1.160.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.232.506	3.820.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	3.559.290	4.240.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	9.865.326	11.620.000

27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.470.970	4.110.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	3.435.642	4.080.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.605.435	3.280.000
30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	883.198	1.070.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.037.105	9.540.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.013.692	2.490.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12	3.753.593	4.420.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.161.850	3.760.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	6.341.365	7.320.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina, 995	2.561.275	3.070.000
37	Piazzale Morelli	Roma	Piazzale Morelli, 52	5.237.367	6.160.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	2.905.723	3.560.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	5.908.597	7.280.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.102.012	2.550.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.534.779	3.100.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.245.310	1.430.000
43	Napoli 2 - Via Morghen	Napoli	Via Morghen	4.230.520	5.060.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	2.711.419	3.210.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.197.178	3.860.000
46	Cava de' Tirreni	Salerno	Via XXV Luglio, 146	1.413.117	1.610.000
<b>TOTALE RETAIL</b>				<b>147.511.797</b>	<b>175.650.000</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>636.000.000</b>	<b>785.810.000</b>

Alla data del 30 giugno 2008 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 risulta pressoché interamente locato con un tasso di occupazione medio del 98% circa.

Le porzioni sfitte, che rappresentano, al 30 Giugno 2008, poco più del 2% del totale della superficie locabile, si riferiscono:

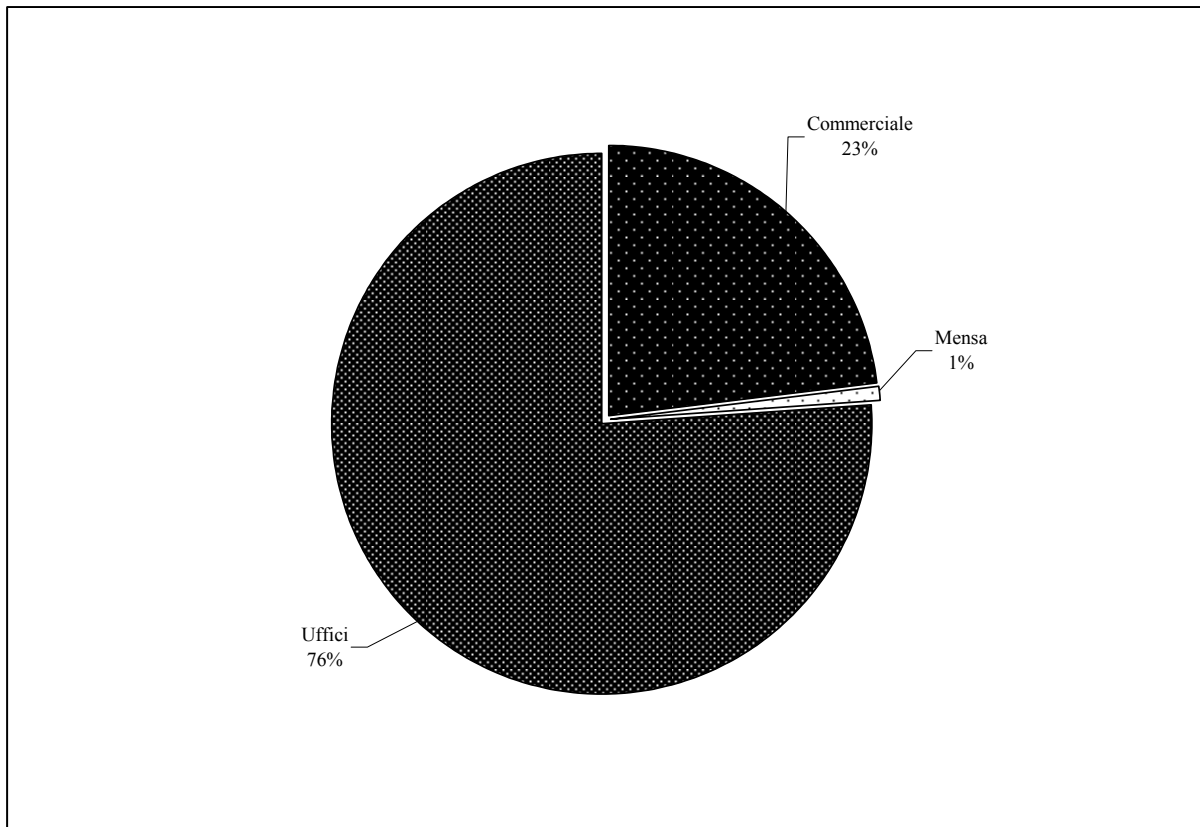
- per il 31% della percentuale sfitta sopra menzionata all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione"); si segnala peraltro che il tasso di occupazione dell'immobile è leggermente migliorato in quanto le superfici

locate con nuovi contratti di locazione risultano superiori a quelle rilasciate già segnalate nel precedente rendiconto al 31/12/07;

- per il 16% della percentuale sopra menzionata all'immobile denominato "Trasformatore", sito in San Donato Milanese (MI), Via Bonarelli 2;
- per il 53% sempre della percentuale prima indicata all'immobile denominato "4° Palazzo Uffici" sito in San Donato Milanese (MI), Via Martiri di Cefalonia 67. La percentuale di sfitto del bene in oggetto risulta leggermente aumentata rispetto a quanto segnalato nel precedente Rendiconto al 31 dicembre 2007 a seguito del rilascio di alcuni spazi e contestuale subentro da parte di altro Conduttore che non è andato ad occupare totalmente gli spazi resisi liberi (più in particolare alcune superfici destinate a magazzino site al piano secondo interrato dell'edificio). Di contro, proprio grazie al subentro del nuovo Conduttore a condizioni economiche migliorative rispetto alle precedenti, il canone complessivo percepito sull'immobile ha subito un leggero incremento.

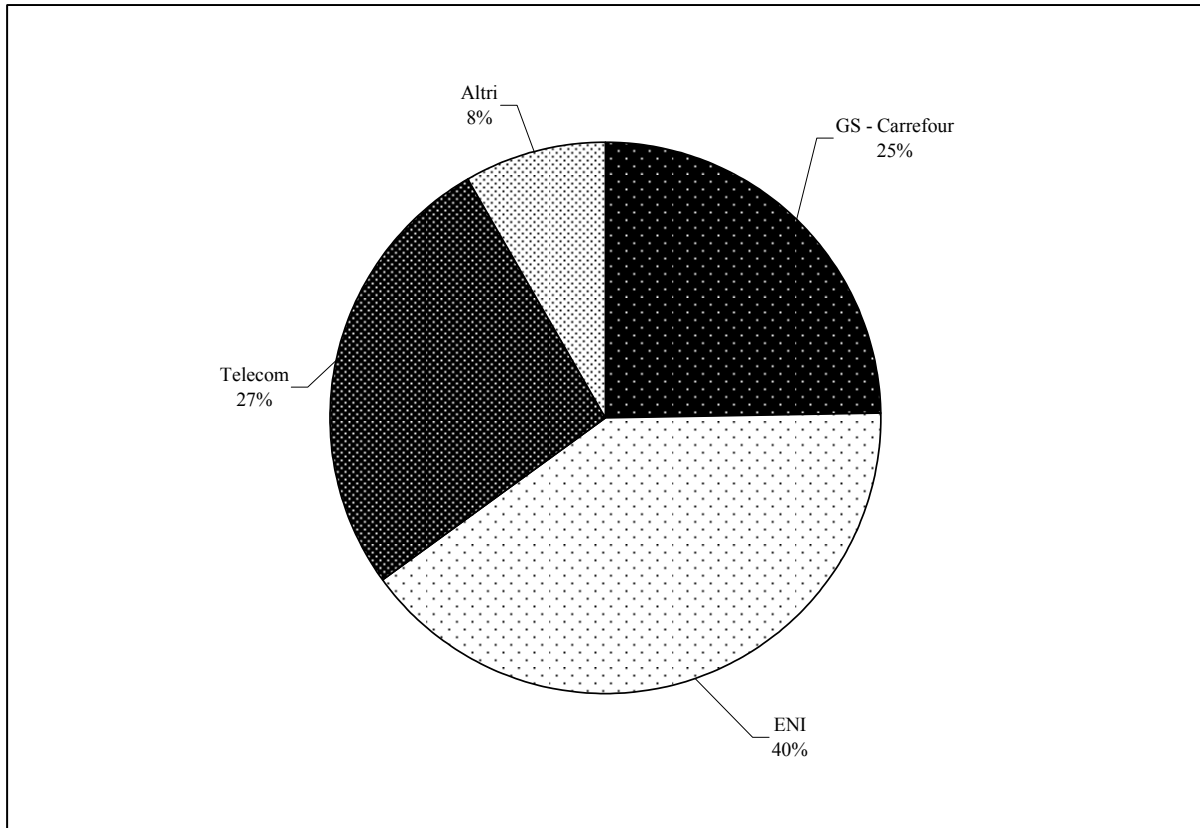
Al 30 giugno 2008 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 76,81% costituito da 8 immobili cielo-terra con destinazione prevalente ad uso uffici (incluso l'edificio destinato a "Mensa" sito in San Donato Milanese, Viale De Gasperi 16, funzionale all'adiacente edificio direzionale denominato "3° Palazzo Uffici");
- 23,19% ad uso commerciale.



Il rendimento corrente medio ponderato dell'attuale portafoglio (canone inclusivo dell'adeguamento ISTAT/costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto), calcolato sul valore storico dell'apporto, pari ad euro 636.000.000, corrisponde a circa il 7,06%.

Gli immobili apportati al Fondo risultano locati in misura prevalente con contratti a lunga scadenza a conduttori di primario standing creditizio, così come illustrato nel seguente grafico e come meglio dettagliato nella tabella denominata "Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo" acclusa al termine del capitolo "Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo ATLANTIC 1".



Di seguito si dettagliano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i singoli asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 con riferimento preminente alla data del 30 giugno 2008.

**Beni immobili e diritti reali immobiliari**

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei Beni Immobili	Importo Canoni			
		Locazione non finanziaria (1) (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c=a+b	% (2)
<b>Fino ad 1 anno (*)</b>	85.730.000	5.200.553	-	5.200.553	11%
<b>Da 1 a 3 anni</b>	-	-	-	-	-
<b>Da 3 a 5 anni</b>	321.090.000	16.598.296	-	16.598.296	37%
<b>Da 5 a 7 anni</b>	56.170.000	3.440.339	-	3.440.339	8%
<b>Da 7 a 9 anni</b>	-	-	-	-	-
<b>Oltre 9 anni</b>	322.820.000	19.695.105	-	19.695.105	44%
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>785.810.000</b>	<b>44.934.293</b>	<b>-</b>	<b>44.934.293</b>	<b>100%</b>
<b>B) Totale beni immobili non locati</b>					

(1) I canoni di locazione di GS – Carrefour sono aggiornati alla data del 01 Luglio 2008

(2) Percentuale sull'importo totale dei canoni

(\*) Si precisa che la locazione non finanziaria inserita nella fascia di scadenza fino a 1 anno si riferisce ad un unico immobile (4° Palazzo Uffici in San Donato) per il quale sono state inviate alcune disdette a fronte di una rinegoziazione del contratto inerente l'intero immobile con un unico Conduttore, trattativa attualmente in fase avanzata come riportato di seguito nelle Note relative ai Beni Immobili.



**MILANO, PALAZZO DELL'INFORMAZIONE - PIAZZA CAVOUR, 2**

**Aggiornamenti**

**sullo stato**

**locativo:**

- Come anticipato nel precedente Rendiconto al 31 dicembre 2007, le Società FINANCIAL TIMES e HOTEL CORPORATION OF EUROPE hanno rilasciato gli spazi occupati rispettivamente al secondo e quinto piano (per un totale di mq. 850 circa). Le superfici occupate da HOTEL CORPORATION OF EUROPE (mq. 770 circa) sono state concesse in locazione transitoria sino al 31/12/2008 ad ENI S.p.A. per consentire l'asportazione del cosiddetto "Mosaico Sironi" di proprietà della stessa. Il canone corrisposto da ENI S.p.A. è in linea con quello percepito dal precedente Conduttore; l'accordo con la SGR prevede che, in caso di protrarsi dei lavori oltre il termine, ENI S.p.A. si obbliga a sottoscrivere un contratto di locazione a valori in linea con il mercato.
- È stato perfezionato il rilascio anticipato di EDITRICE LA STAMPA S.p.A. con corresponsione di indennizzo; le superfici rese disponibili saranno aggregate ad una più ampia porzione di spazi posta al secondo piano dell'edificio oggetto di una avanzata trattativa per nuova locazione oltre che di totale ristrutturazione.
- Sono stati consegnati gli uffici completamente ristrutturati alla società ACCURACY S.r.l. (Gruppo AON) con la quale è stato stipulato un nuovo contratto di locazione; il canone di locazione negoziato si pone nel range più elevato nell'ambito del mercato di riferimento.
- Si è conclusa positivamente la trattativa con BG ITALIA S.p.A. per la rinegoziazione del contratto in scadenza al 30/11/2008 relativo alle superfici occupate al piano primo. In attesa di definire puntualmente le proprie strategie commerciali a medio termine, il Conduttore ha sottoscritto un nuovo contratto nei termini economici proposti dalla SGR attraverso l'AGENCY incaricato, riservandosi in cambio una possibilità di recesso per la quale dovrà dare comunicazione scritta con ampio anticipo. L'accordo consente al Fondo Atlantic 1 di riallineare il canone di locazione ai valori di mercato, con notevole incremento su quello attualmente percepito, posticipando gli interventi di miglioria sugli spazi successivamente alla data di scadenza del diritto di recesso concordato.

- La società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di AGENCY, ha intrapreso alcune trattative con nuovi potenziali conduttori per la locazione delle superfici sfitte, ovvero di rinegoziazione dei contratti in scadenza, con la finalità ultima di migliorare il rendimento complessivo dell'edificio.

**Attività  
manutentive  
generali:**

- Nell'ambito delle attività di PROJECT MANAGEMENT pianificate in business plan, che prevedono opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione finalizzata a nuove locazioni, si segnala che nel primo semestre 2008 è stata completata la fase di progettazione generale a supporto della pratica presentata presso gli Uffici Tecnici competenti nel mese di maggio 2008 e sono stati approfonditi alcuni ambiti di progettazione esecutiva architettonica, edile e impiantistica relativamente a centrali impianti e distribuzione; inoltre sono stati eseguiti interventi sulle parti comuni e negli uffici sfitti ad alcuni piani dell'immobile. Con particolare riferimento a quest'ultima operatività si segnala che sono stati completati tutti i lavori di manutenzione straordinaria nella porzione concessa in locazione nel mese di giugno ad ACCURACY Srl.

**Altre  
informazioni:**

- Risultano attualmente in fase di esecuzione le operazioni di analisi e i primi interventi preparatori al distacco del cosiddetto "Mosaico Sironi" che il Gruppo ENI, proprietario dell'opera d'arte, cederà alla Triennale di Venezia luogo presso la quale verrà ricollocato.

**SAN DONATO MILANESE (MI) - "TRASFORMATORE" - VIA BONARELLI, 2**

**Attività  
manutentive  
generali:**

- È stato attivato l'incarico di PROJECT MANAGEMENT per l'avvio degli interventi di manutenzione straordinaria pianificata che riguarderà in particolare elementi di finitura e di impiantistica nelle parti comuni dell'edificio.

**SAN DONATO MILANESE (MI) - 3° PALAZZO UFFICI, VIA DE GASPERI, 16**

**Altre**

**informazioni:**

Il programma di manutenzioni straordinarie, ripianificato nel biennio 2008/2009 in accordo con il Conduttore SNAMPROGETTI che ne curerà l'esecuzione, alla data del presente rendiconto non ha tuttora preso avvio. Rimane fermo l'impegno da parte del Fondo a corrispondere, sulla base degli stati di avanzamento lavori approvati, un importo complessivo massimo sulla spesa pari a euro 2.750.000,00.

**SAN DONATO MILANESE (MI) - MENSA 3° PALAZZO, VIA DE GASPERI, 16**

**Aggiornamenti**

**sullo stato**

**locativo:**

- È stato sottoscritto il nuovo contratto di locazione con il conduttore ENISERVIZI S.p.A. che prevede il riallineamento del canone ai livelli di mercato. Gli interventi di valorizzazione tecnico-impiantistica, con costi a carico del Fondo allineati alle previsioni di business plan, verranno pianificati a breve ed eseguiti in accordo con il Conduttore per arrecare il minor disagio possibile all'attività svolta nei locali.

**SAN DONATO MILANESE (MI) - 4° PALAZZO UFFICI, VIA MARTIRI DI CEFALONIA, 67**

**Aggiornamenti**

**sullo stato**

**locativo:**

- È stato sottoscritto con il conduttore DRESSER ITALIA S.r.l. un atto di risoluzione consensuale del contratto di locazione con rilascio a fine febbraio degli spazi. In questi ultimi è contestualmente subentrato, con un canone parametrato a quello già corrisposto, il conduttore principale SAIPEM S.p.A. (Gruppo ENI) determinando un leggero incremento del canone complessivo. Detta operazione rientra negli accordi con la stessa SAIPEM S.p.A. nell'ambito della negoziazione generale che porterà ad un nuovo contratto di locazione sull'intero immobile a partire dall'1/01/2009.
- È stata avviata la pianificazione necessaria alla corretta cantierizzazione dei lotti di intervento per l'attività di riqualificazione che avverrà (per fasi) sull'intero immobile. Sulla base delle opere previste e dei computi

metrici predisposti, sono state richieste offerte per l'appalto di opere edili nonché degli impianti meccanici ed elettrici.

- Nell'ottica di rendere pienamente disponibili le superfici dell'intero immobile alla decorrenza del nuovo contratto, sono state inviate disdette per i rapporti ancora in essere con le altre Società del Gruppo ENI presenti nell'immobile.

### **NAPOLI – CENTRO DIREZIONALE, VIALE CALAMANDREI**

#### **Attività**

#### **manutentive**

#### **generali**

- Nell'ambito delle attività di analisi sullo stato funzionale del bene affidate al PROJECT MANAGEMENT è emersa la necessità di ammodernare l'intero impianto di collegamento ai piani, ascensori e relative centrali, per migliorarne l'efficacia e la durata nel tempo. È stato affidato incarico a società specializzata e sono in fase di attuazione gli interventi pianificati dal Fondo con spese incrementative del valore del complesso immobiliare.

### **CAVA DE' TIRRENI (SA) - VIA XXV LUGLIO, 146**

#### **Altre**

#### **informazioni:**

- Alla data di stesura del presente Rendiconto si confermano sospesi i lavori di ampliamento promossi dal Centro Commerciale Cavese, complesso all'interno del quale è inserito l'*asset* immobiliare in oggetto, per interruzione del pagamento da parte di alcuni Consorziati delle fatture all'Impresa Costruttrice, come già riportato nei precedenti Rendiconti.
- Il Fondo è chiamato a rispondere dal Consorzio al pagamento degli oneri relativi alle citate opere ed in particolare, al momento, a quelle realizzate prima dell'efficacia della data di apporto (1 giugno 2006) che ammontano ad euro 574.571 oltre IVA; tali opere conseguono a determinazioni assembleari avvenute nell'anno 2004.
- Come già segnalato nel precedente Rendiconto, si rammenta che, nell'interesse dei Partecipanti, la Società di Gestione ha promosso l'impugnativa alla Delibera Assembleare del 31 ottobre 2006 (tra i motivi alla base dell'istanza si cita (i) l'omessa tempestiva

convocazione, (ii) la mancanza del quorum, (iii) l'indeterminatezza causale ed economica di una azione giudiziaria verso il Fondo ovvero verso la Società di Gestione con riferimento ai lavori di ampliamento del Consorzio), depositata in data 4 dicembre 2006 presso il Tribunale di Cava de' Tirreni. Il giudizio si trova attualmente nella fase istruttoria.

- L'Apportante "ALICENTRO 2 S.R.L." ha fornito opportune garanzie in merito al riconoscimento dei costi di competenza.
- Si segnala infine che è da considerarsi positivamente conclusa la trattativa per la dismissione dell'immobile in oggetto, i cui termini generali sono già stati evidenziati nel precedente Rendiconto di Gestione. Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione ha deliberato di approvare l'operazione di dismissione dando all'Amministratore Delegato ampio mandato all'esecuzione di tutti gli atti necessari. L'Esperto Indipendente ha riconfermato il parere di congruità sul valore di dismissione ipotizzato. L'accordo prevede la cessione definitiva e irrevocabile all'Acquirente di tutti i crediti vantati dall'Impresa Costruttrice nei confronti del Consorzio, cessione già ritualmente notificata alla Società di Gestione e al Conduttore GS ed espressamente accettata dal Consorzio. In conseguenza di ciò, il Fondo e i suoi danti causa risulteranno totalmente manlevati dai sopracitati costi di ampliamento del Centro Commerciale e da ogni e qualsiasi responsabilità pregressa legata all'approvazione ed esecuzione di tali opere. Per quanto riguarda l'impugnativa depositata presso il Tribunale di Cava dei Tirreni, il Consorzio consegnerà entro la data del rogito alla Società di Gestione una dichiarazione di accettazione alla rinuncia del giudizio pendente così che il giudizio medesimo verrà estinto con compensazione delle spese fra le Parti; non si prevedono in futuro ulteriori spese a carico del Fondo legate al procedimento. Al momento della stesura del presente documento, è in corso di predisposizione il testo definitivo dell'atto di compravendita dell'immobile.

**SPINACETO – VIA EROI DI RODI 16**

**Altre**

**informazioni:**

- Dopo aver effettuato idonea valutazione degli aspetti tecnici e commerciali dell'operazione proposta dal Conduttore GS-CARREFOUR, il Fondo ha dato il proprio consenso a trasformare le superfici poste al piano primo dell'immobile in uffici per la gestione dei supermercati dell'Area del Centro Italia, aree attualmente non utilizzate in quanto non dotate di licenza commerciale, attraverso cambio di destinazione d'uso. L'accordo prevede la stipula di idonea Scrittura Integrativa al Contratto di Locazione al termine lavori con un incremento del canone di locazione a favore del Fondo pari a circa euro 30.000 oltre IVA.

**MILANO - VIA SODERINI 48 / VIA SAN GIMIGNANO**

**Altre**

**informazioni:**

- A seguito di opportuna analisi tecnica e commerciale il Fondo ha ritenuto di concedere al Conduttore GS-CARREFOUR la possibilità di sublocare le superfici poste al piano primo dell'immobile, previa esecuzione delle opere di adeguamento all'attività di fitness e wellness, compatibili con la destinazione commerciale secondo quanto previsto per la zona nelle Norme Tecniche di Attuazione in esecuzione al Piano Regolatore vigente. Le superfici non sono attualmente utilizzate in quanto non dotate di idonea licenza e in difetto rispetto allo standard parcheggi.

Non sono da evidenziarsi notizie di rilievo né da un punto di vista locativo né manutentivo per tutti gli altri immobili riportati nella successiva tabella "Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali detenuti dal Fondo". Si precisa che la SGR, tramite la società incaricata per lo svolgimento dell'attività di PROPERTY MANAGEMENT, effettua un costante monitoraggio su tutte le posizioni immobiliari costituenti il portafoglio di ATLANTIC 1.

Gli assets non menzionati nei paragrafi precedenti sono per la maggior parte locati al Gruppo GS CARREFOUR che, contrattualmente, è tenuto ad eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario (queste ultime limitatamente a manutenzioni che non interessino componenti strutturali dell'edificio).

## **ACQUISIZIONI / DISMISSIONI**

Alla data del presente Rendiconto la Società di Gestione per conto del Fondo ATLANTIC 1 non ha compiuto atti di dismissione dei beni facenti parte del portafoglio ovvero nuove acquisizioni per lo stesso di beni immobili, diritti reali o partecipazioni in società immobiliari.

## **ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 1**

La SGR ha disdettato alla scadenza annuale le Polizze “All Risks” e “Terrorismo” stipulate in fase di apporto con la compagnia assicurativa AIG Europe a copertura di eventuali danni sugli immobili in portafoglio. In data 2 giugno 2008 la SGR ha stipulato una nuova Polizza con un riparto di coassicurazione fra Generali Assicurazioni SpA (Delegataria) e Zurich SpA (Coassicuratrice) selezionate a seguito di processo competitivo tra Compagnie Assicuratrici di primario rating, indetto sulla base di un capitolato tipo e nel rispetto, tra le altre, delle limitazioni imposte dal Regolamento di Gestione e dal Contratto di Finanziamento.

L’operazione ha permesso di ridurre sensibilmente il premio annuale della polizza (48% circa) mantenendo tutte le condizioni tutte in essere a copertura di eventuali danni sugli immobili in portafoglio e migliorando sensibilmente la portata delle garanzie.

Alla data del presente rendiconto non si segnalano eventi che abbiano dato luogo all’apertura di sinistri o al riconoscimento di danni.

I servizi di gestione del Portafoglio del Fondo inerenti le attività di PROPERTY MANAGEMENT, PROJECT MANAGEMENT e AGENCY sono attualmente svolte in outsourcing da società appartenenti allo stesso Gruppo della SGR. Tali incarichi sono stati rinnovati nel corso dell’esercizio in occasione della scadenza degli originali vigenti. A tale proposito si fa presente che il processo di conferimento di incarichi in outsourcing in conflitto di interesse è stato compiuto nel rispetto delle procedure interne in merito.

In adempimento a quanto previsto e regolamentato nel Contratto di finanziamento e negli atti ad esso collegati, relativamente ai seguenti immobili: (i) Mensa, (ii) 4° Palazzo Uffici, (iii) Palazzo dell’Informazione, è stato stipulato un atto di cessione dei crediti derivanti dai nuovi contratti di locazione, successivamente notificato ai debitori ceduti.

In riferimento ai Fattori di Rischio riportati nel Prospetto Informativo - Tabella n. 30: “*Interventi stimati a fronte di alcuni fattori di rischio*”, si comunica che:

- a. pur essendo in fase di avanzamento l’iter procedurale, a favore del Fondo ed a cura e spese dell’Apportante, inerente l’istanza per l’acquisizione di un alveo demaniale afferente all’immobile in Castelletto Ticino, sono emerse alcune difficoltà tecniche e burocratiche che ritarderanno la chiusura di detta pratica,
- b. è stato sollecitato un riscontro sulle pratiche presentate per l’acquisizione dell’area demaniale in Roma, Via Ojetti,
- c. il conduttore GS S.p.A. ha stipulato con terzi soggetti un contratto di locazione per garantire al Fondo la disponibilità, almeno per tutto il periodo di durata del contratto di locazione degli spazi commerciali, della porzione di area interessata all’accesso e al parcheggio dell’immobile sito in Milano, Piazzale Siena. Si precisa inoltre che alla data del presente rendiconto risulta in fase di discussione il testo definitivo dell’accordo con l’Apportante,
- d. si stanno perfezionando gli accordi fra l’Apportante e un Soggetto Terzo per l’acquisizione, con contestuale cessione al Fondo, della comproprietà di porzione del sedime dell’immobile in Milano - Via Farini,
- e. sulla base dei dati rilevati sui siti e dell’analisi a campione già eseguita, la Società di Gestione ha recentemente affidato un incarico per l’elaborazione di una relazione finale riepilogativa a Società specializzata nel settore; l’elaborato servirà a certificare l’assenza di fattori di rischio o, in alternativa, ad elencare eventuali opere marginali di bonifica necessarie per il risanamento ambientale.



## Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali detenuti dal Fondo

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup (3)	Ente Apportante	Canone annuo per Mq	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI		Costo Storico	CANONI al 30/06/2008 (Euro) (5)	Ipoteche	Stato giuridico Urbanistico	
												Scadenza Contratti (4)	Locatario					
<b>LOMBARDIA</b>																		
1	Milano Piazza Cavour, 2 Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1939	Uffici	19.029	16.497	87%	Asio S.r.l.	195	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2011 al 31/12/2002	Imprese Private	89.017.567	3.214.4133	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale
2	Milano Via Vincenzo Monti, 55 Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1963	Commerciale	1.831	1.831	100%	Alicentro S.r.l.	165	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.016.567	302.627	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
3	Milano Via Farini, 79/81 angolo Viale Selvio Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	5.710	5.710	100%	Alicentro S.r.l.	60	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.069.559	342.411	1° Grado	Proprietà
4	Milano Piazzale Siena, 5/Via G.B. Moroni, 3 Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	1.788	1.788	100%	Alicentro S.r.l.	179	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	4.212.857	319.780	1° Grado	Proprietà
5	Milano Via Soderini, 48 angolo Via San Gimignano, 9B Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1968	Commerciale	3.749	3.749	100%	Alicentro S.r.l.	127	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	6.862.452	475.344	1° Grado	Proprietà
6	San Donato Milanese I Dent, Via Fabiani, 1 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1957	Uffici	32.998	32.998	100%	Asio S.r.l.	104	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2013 al 31/12/2014	Gruppo ENI*	43.674.161	3.440.339	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Paesaggistico
7	San Donato Milanese Trasformatore, Via Bonarelli, 2 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1975	Uffici	8.673	7.342	85%	Asio S.r.l.	197	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2013 al 31/12/2014	Gruppo ENI*	18.661.982	1.448.107	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Paesaggistico
8	San Donato Milanese 3° Palazzo Uffici, Viale De Gasperi, 16 Cielo terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1970	Uffici	54.441	54.441	100%	Asio S.r.l.	148	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	Gruppo ENI	109.481.273	8.053.489	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Cimiteriale
9	San Donato Milanese Edificio Mensa Viale De Gasperi, 16 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1972	Mensa	4.125	4.125	100%	Asio S.r.l.	130	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	Gruppo ENI	4.663.288	535.000	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale
10	San Donato Milanese 4° Palazzo Uffici, Via Maritri di Cefalonia, 67 * Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1981	Uffici	38.254	33.866	88%	Asio S.r.l.	154	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza fino al 31/12/2008	Gruppo ENI*	68.854.147	5.200.553	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Cimiteriale
11	Legnano Via Pionieri dell'Aria s.c. Cielo Terra	Legnano	Lombardia	Cielo Terra	1975	Commerciale	2.393	2.393	100%	Alicentro S.r.l.	140	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	4.363.000	334.921	1° Grado	Proprietà Vincolo Cimiteriale
12	Cinisello Balsamo Viale F. Testi ang Sirtori Cielo Terra	Cinisello Balsamo	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	3.511	3.511	100%	Alicentro S.r.l.	88	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.670.134	309.933	1° Grado	Proprietà
13	Busto Arsizio Via Duca D'Aosta, 19 Cielo Terra	Busto Arsizio	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.803	1.803	100%	Alicentro S.r.l.	104	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.720.251	188.278	1° Grado	Proprietà
14	Busto Arsizio Via delle Alodiode angolo Via per Lonate Porzione Immobile	Busto Arsizio	Lombardia	Porzione di Immobile	1992	Commerciale	5.786	5.786	100%	Alicentro S.r.l.	104	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	9.838.830	633.402	1° Grado	Proprietà
15	Gallarate Via Varese, 22 Porzione Immobile	Gallarate	Lombardia	Porzione di Immobile	1985	Commerciale	2.492	2.492	100%	Alicentro S.r.l.	152	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.025.399	377.951	1° Grado	Proprietà
16	Saronno Via 1° Maggio, 5 Cielo Terra	Saronno	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.659	1.659	100%	Alicentro S.r.l.	92	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.472.956	152.137	1° Grado	Proprietà

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile (2)	Superficie Lorda Locata (3)	Tasso di occup (3)	Ente Apportante	Canone annuo per Mq	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI		Scadenza Contratti (4)	Locatario	Costo Storico	CANONI al 30/06/2008 (Euro) (5)	Ipoteche	Stato giuridico Urbanistico
												Tipologia di Contratto	Non Abitativo oltre il						
17	Castellanza Via del Buon Gesù, 10 Cielo Terra	Castellanza	Lombardia	Cielo Terra	1988	Commerciale	2.720	2.720	100%	Alicentro S.r.l.	84	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.409.146	228.591	1° Grado	Proprietà	
18	Como Via Papa Innocenzo XI, 70 Porzione Immobiliare	Como	Lombardia	Porzione di Immobiliare	1997	Commerciale	7.651	7.651	100%	Alicentro S.r.l.	20	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.631.931	151.225	1° Grado	Proprietà Vincolo Passaggiatico	
19	Barzago Via Dante, 48 Cielo Terra	Barzago	Lombardia	Cielo Terra	1991	Commerciale	3.531	3.531	100%	Alicentro S.r.l.	72	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.585.786	253.424	1° Grado	Proprietà	
<b>PIEMONTE</b>																			
20	Biella Corso Europa, 14 Cielo Terra	Biella	Piemonte	Cielo Terra	1983	Commerciale	2.138	2.138	100%	Alicentro S.r.l.	46	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	1.227.646	98.485	1° Grado	Proprietà	
21	Fossano P.zza Vittorio Veneto angolo Via Mellano	Fossano	Piemonte	Porzione di Immobiliare	2000	Commerciale	1.880	1.880	100%	Alicentro S.r.l.	25	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	998.014	47.011	1° Grado	Diritto di Superficie Vincolo Passaggiatico	
22	Saluzzo Via Vittime di Bologna, 1 Cielo Terra	Saluzzo	Piemonte	Cielo Terra	1987	Commerciale	2.577	2.577	100%	Alicentro S.r.l.	105	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.232.506	271.409	1° Grado	Proprietà	
23	Novara Via Gniffetti, 74/76/80 Porzione Immobiliare	Novara	Piemonte	Porzione di Immobiliare	1990	Commerciale	2.201	2.201	100%	Alicentro S.r.l.	118	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.559.290	259.851	1° Grado	Proprietà Vincolo Rispetto Linea Ferroviaria	
24	Castelletto Ticino Strada Statale n. 33 del Sempione, Km 58,6 Cielo Terra	Castelletto Ticino	Piemonte	Cielo Terra	1984	Commerciale	17.480	17.480	100%	Alicentro S.r.l.	43	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	9.865.326	753.545	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Idrogeologico	
25	Grugliasco Centro Commerciale "le Serre" Via Spanna, 3/16 Porzione Immobiliare	Grugliasco	Piemonte	Porzione di Immobiliare	1991	Commerciale	1.760	1.760	100%	Alicentro S.r.l.	140	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.470.970	247.909	1° Grado	Diritto di Superficie	
26	Torino Via Stradella 192/94 angolo Via Madonna di Campagna Cielo Terra	Torino	Piemonte	Cielo Terra	1988	Commerciale	4.469	4.469	100%	Alicentro S.r.l.	63	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.435.642	281.529	1° Grado	Proprietà Vincolo Passaggiatico Archeologico	
27	Torino Via Monginevro, 61 Porzione Immobiliare	Torino	Piemonte	Porzione di Immobiliare	1960	Commerciale	1.538	1.538	100%	Alicentro S.r.l.	43	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	883.198	65.482	1° Grado	Proprietà	
28	Ivrea Via Circonvallazione, 54 Cielo Terra	Ivrea	Piemonte	Cielo Terra	1959	Commerciale	4.397	4.397	100%	Alicentro S.r.l.	45	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.605.435	198.234	1° Grado	Proprietà	
29	Moncalieri Via Vittime di Bologna 20 Porzione Immobiliare	Moncalieri	Piemonte	Porzione di Immobiliare	1992	Commerciale	5.543	5.543	100%	Alicentro S.r.l.	121	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	8.037.105	675.406	1° Grado	Diritto di Superficie Vincolo Idrogeologico	
<b>EMILIA ROMAGNA</b>																			
30	Bologna Via Don Sturzo, 37/39 Porzione Immobiliare	Bologna	Emilia Romagna	Porzione di Immobiliare	1964	Commerciale	2.244	2.244	100%	Alicentro S.r.l.	60	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.013.692	134.944	1° Grado	Proprietà	
31	Piacenza Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12 Porzione Immobiliare	Piacenza	Emilia Romagna	Porzione di Immobiliare	1988	Commerciale	2.280	2.280	100%	Alicentro S.r.l.	147	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.753.593	335.804	1° Grado	Proprietà	
<b>LAZIO</b>																			
32	Roma Via Cristoforo Colombo, 142 Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1960	Uffici	31.244	31.244	100%	Telemaco Immobiliare S.r.l.	184	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2011 al 31/12/2012	Gruppo Telecom Italia	79.629.168	5.745.792	1° Grado	Proprietà Vincolo Archeologico	

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile (Mq (2))	Superficie Lorda Locata (Mq)	Tasso di occup (3)	Ente Apportante	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI		Scadenza Contratti (4)	Locatario	Costo Storico	CANONI al 30/06/2008 (Euro) (5)	Ipotecche	Stato giuridico Urbanistico
											Canone annuo per Mq	Tipologia Contratto						
33	Roma Piazzale della Stazione di Ostia Lido, 19 Porzione Immobiliare	Roma	Lazio	Porzione di Immobiliare	1964	Commerciale	1.565	1.565	100%	Alicento S.r.l.	156	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.161.850	244.616	1° Grado	Proprietà Vincolo Passaggiatico
34	Roma Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1967	Commerciale	2.934	2.934	100%	Alicento S.r.l.	187	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	6.341.365	549.549	1° Grado	Proprietà
35	Roma Via Casilina, 995 A e B Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.627	1.627	100%	Alicento S.r.l.	128	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.561.275	208.012	1° Grado	Proprietà Vincolo Passaggiatico
36	Roma Piazzale Morelli, 51 Porzione Immobiliare	Roma	Lazio	Porzione di Immobiliare	1969	Commerciale	3.390	3.390	100%	Alicento S.r.l.	131	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.237.367	442.785	1° Grado	Proprietà
37	Tivoli Via Tiburtina Valeria, 261 Porzione Immobiliare	Tivoli	Lazio	Porzione di Immobiliare	1986	Commerciale	6.647	6.647	100%	Alicento S.r.l.	33	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.905.723	222.020	1° Grado	Proprietà Vincolo Sismico
38	Roma (loc. Spinao) (loc. Spinao) Viale degli Eroi di Rodi, 8/16 Porzione Immobiliare	Roma (loc. Spinao)	Lazio	Porzione di Immobiliare	1989	Commerciale	7.523	7.523	100%	Alicento S.r.l.	68	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.908.597	510.437	1° Grado	Proprietà
39	Nettuno Via Armando Diaz s.c. Porzione Immobiliare	Nettuno	Lazio	Porzione di Immobiliare	1994	Commerciale	1.976	1.976	100%	Alicento S.r.l.	92	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.102.012	181.471	1° Grado	Proprietà
40	Palestrina Via Penesina Antica, km 66,2 Porzione Immobiliare	Palestrina	Lazio	Porzione di Immobiliare	1995	Commerciale	2.345	2.345	100%	Alicento S.r.l.	79	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.534.779	185.999	1° Grado	Proprietà
41	Castelnuovo di Porto Via Tiberina, km 14,5 / Via Mozart di Porto Porzione Immobiliare	Castelnuovo di Porto	Lazio	Porzione di Immobiliare	1989	Commerciale	2.136	2.136	100%	Alicento S.r.l.	51	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	1.245.310	109.150	1° Grado	Proprietà
<b>CAMPANIA</b>																		
42	Napoli Centro direzionale di Napoli, Viale Calabrandrei Edificio "B1" e "A4" Cielo Terra	Napoli	Campania	Cielo Terra	1988	Uffici	36.271	36.271	100%	Telesaco Immobiliare S.r.l.	171	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2013 al 31/12/2014	Gruppo Telecom Italia	74.506.617	6.190.264	1° Grado	Proprietà
43	Napoli Via Morghen, 28/30 Porzione Immobiliare	Napoli	Campania	Porzione di Immobiliare	1966	Commerciale	3.267	3.267	100%	Alicento S.r.l.	113	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	4.230.520	368.891	1° Grado	Proprietà
44	Benevento (loc. Creta Rossa) Via P. Nanni, 38/40 Cielo Terra	Benevento (loc. Creta Rossa)	Campania	Cielo Terra	1980	Commerciale	2.378	2.378	100%	Alicento S.r.l.	126	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.197.178	299.791	1° Grado	Proprietà
45	Salerno (loc. Cava de' Tirreni) Via XXV Luglio, 146 Porzione di Immobiliare	Salerno (loc. Cava de' Tirreni)	Campania	Porzione di Immobiliare	1988	Commerciale	2.178	2.178	100%	Alicento S.r.l.	61	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	1.413.117	133.888	1° Grado	Proprietà Vincolo Passaggiatico
<b>PUGLIA</b>																		
46	Bari (loc. Cavour) Viale della Resistenza, 46 Cielo Terra	Bari (loc. Cavour)	Puglia	Cielo Terra	1978	Commerciale	3.278	3.278	100%	Alicento S.r.l.	64	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.711.419	210.371	1° Grado	Proprietà
<b>Totale</b>							<b>359.407</b>	<b>351.407</b>						<b>636.000.000</b>	<b>44.934.294</b>			

Nota 1: Per "Data di costruzione" si intende l'anno di rilascio della licenza edilizia di costruzione dell'immobile.

Nota 2: Per "Superficie Lorda Locabile" è da intendersi la superficie lorda non ponderata comprensiva delle murature di pertinenza, data dalla somma di: (i) Superficie Fruibile, che a sua volta può essere definita come la somma di tutte le superfici interne dell'immobile ad eccezione di scale, ascensori, locali tecnici, cavedi e impianti, e (ii) superficie dei parcheggi.

Nota 3: Per "Tasso di occupazione" si intende il rapporto tra la "superficie locata" (ossia la superficie occupata in regime di contratto di locazione ovvero di indennità) e la "superficie lorda locabile".

Nota 4: Per "scadenza" si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi taciti e fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio: per un contratto ad uso ufficio di sei anni più sei è stato preso a riferimento il dodicesimo anno). Per le indennità di occupazione la scadenza è stata prevista entro un anno. Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nelle fasce di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di riferimento.

Nota 5: I canoni di locazione di GS - Carrefour sono aggiornati alla data del 01 Luglio 2008.

## GESTIONE FINANZIARIA

FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A., per conto del Fondo ATLANTIC 1, ha sottoscritto con IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK Milan Branch e con gli Enti Apportanti un atto di accollo al Fondo, in fase di Apporto e subordinatamente all'intervenuta efficacia dello stesso, del debito finanziario relativo agli Immobili che la stessa IXIS si era impegnata irrevocabilmente ad erogare agli Enti Apportanti per un controvalore di euro 375.240.000 equivalente al 59,00% del valore di apporto.

Il finanziamento è stato concesso a fronte del riconoscimento di interessi da corrispondere trimestralmente in via posticipata ad un tasso variabile indicizzato all'Euribor trimestrale, determinato il secondo giorno antecedente a ciascun periodo di interesse, incrementato di uno spread pari allo 0,60% su base annua.

Inoltre, è stata concessa al Fondo una linea di credito specificatamente dedicata al finanziamento delle opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e riqualificazione del portafoglio immobiliare equivalente ad euro 46.235.000 (cosiddetta linea "capex"). Di tale linea, in deroga agli utilizzi specifici, il Fondo ha utilizzato un importo pari ad euro 2.528.850 per pagamento dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti ricevuti e di altre spese di pertinenza del portafoglio immobiliare necessarie per l'avvio dell'operatività.

Al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse, la SGR ha provveduto a stipulare, con IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK, un contratto di *hedging* avente ad oggetto un "interest rate swap" (in forma abbreviata IRS) al tasso concordato del 4,016% vs "Eur-Euribor – Telerate". Tale contratto è diventato operativo a far data dal 31 ottobre 2006, essendo stato concordato un tasso agevolato per il primo periodo di interessi.

Nell'ambito dello stesso contratto è stato fissato un nozionale ("importo convenzionalmente stabilito quale base di calcolo per il conteggio degli oneri relativi allo strumento derivato di copertura") modificato, secondo un *business plan* predeterminato, per ogni singolo periodo di interessi.

Il contratto derivato è stato stipulato esclusivamente con finalità di copertura di passività del Fondo, che ha provveduto, in conformità con quanto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di Banca d'Italia entrato in vigore in data 14 aprile 2005 (Titolo V, cap. IV, sez. II, par. 2.2.1. "strumenti finanziari derivati OTC"), a valutare lo stesso coerentemente con la passività coperta.

Al riguardo si segnala che alla data del 30 giugno 2008 il nozionale risulta pari 381.534.091,00 contro un importo finanziato pari a 377.768.850,00. Conseguentemente il Fondo ATLANTIC 1 si trova in uno stato di supero dei limiti di investimento stabiliti dal Regolamento di Gestione il quale all'art. 10.4.3 cita che *"Il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione, di interesse e di cambio, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e nei limiti previsti dalla normativa vigente"*.

Vanno tuttavia sottolineati i seguenti elementi:

- L'entità del superamento dei limiti risulta pari ad euro 3.765.241,00, corrispondente quindi (i) all'1,00% del valore del debito, (ii) allo 0,46% dell'ultimo totale attività approvato al 31 dicembre 2007, (iii) allo 0,90%, infine, dell'ultimo valore netto complessivo del Fondo così come da rendiconto semestrale al 31 dicembre 2007.
- Così come precedentemente indicato la Società di Gestione, per conto del Fondo, ha ottenuto dal finanziatore la concessione di una linea di credito specificatamente dedicata al finanziamento delle opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e riqualificazione del portafoglio immobiliare equivalente ad euro 46.235.000.
- Negli intenti della Società di Gestione vi è quello di utilizzare pienamente tale linea di finanziamento nell'ambito della vita utile del Fondo, ciò compatibilmente con (i) le necessarie istruttorie autorizzative da effettuare presso gli Enti locali (Comune, Sovrintendenza ecc.) al fine di potere realizzare in piena conformità normativa le opere di manutenzione sugli immobili, (ii) il necessario supporto progettuale anche esecutivo, i capitolati di appalto e, non ultimo, l'effettuazione delle opportune gare tra fornitori per ottenere le migliori condizioni di mercato per lo svolgimento delle attività richieste.

Alla luce di quanto sopra esposto, anche considerando l'andamento attuale dei tassi di interesse, la vendita dello strumento derivato – *finalizzata al mero rientro nei limiti regolamentari* – risulterebbe, benché rapportata ad importi limitati, penalizzante per il Fondo e conseguentemente per i Partecipanti.

La Società di Gestione ha ritenuto di non procedere alla cessione dello strumento derivato in eccesso ipotizzando altresì di incrementare il debito nei prossimi mesi di gestione sul presupposto di aver già di fatto avviato i processi amministrativi necessari all'esecuzione dei sopra citati lavori manutentivi.

Tali considerazioni, come previsto dalle vigenti disposizioni regolamentari, sono state comunicate all'Organo di Vigilanza e alla Banca Depositaria.

Si rileva altresì che, come menzionato, essendo il Fondo Atlantic 1 in posizione di *over hedging* si è provveduto alla registrazione della valutazione, effettuata da un operatore specializzato (Norisk- Milano), del differenziale in esubero ed evidenziandone il corrispettivo pari ad euro 8.092,00 tra le "Attività" nella situazione patrimoniale del Fondo.

Si rammenta infine che con comunicazioni ufficiali del 20 ottobre 2006 e 7 novembre 2006, IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK Milan Branch ha reso noto di aver perfezionato la "cartolarizzazione sintetica" del credito collegato al Finanziamento. A seguito di tale operazione IXIS, in qualità di Arranger e Servicer, ha provveduto a nominare, quale Sub-servicer del Finanziamento, la società HATFIELD PHILIPS INTERNATIONAL LIMITED delegandola ad agire in proprio nome e conto per tutti gli adempimenti operativi derivanti dal Contratto di Finanziamento. Tali fatti non hanno avuto ripercussioni sull'operatività di ATLANTIC 1, in quanto l'iter procedurale delle varie attività ed adempimenti ai sensi del Finanziamento è sostanzialmente rimasto immutato rispetto a quello già in vigore prima della citata cartolarizzazione e successiva nomina.

Si rileva inoltre che IXIS ha comunicato di essere divenuta, pur mantenendo la propria identità originaria, diretta controllata del gruppo NATIXIS, nuova entità risultante dalla fusione di GROUPE BANQUE POPULAIRE e GROUPE CAISSE D'EPARGNE.

## **DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE**

Alla data del presente rendiconto la composizione del portafoglio immobiliare costituente il Fondo ATLANTIC 1 rimane invariata rispetto alla data di Apporto, sia nell'entità che nella composizione in termini di ripartizione per destinazione d'uso. Il portafoglio risulta pertanto mantenere la medesima composizione iniziale: uffici (oltre a superfici funzionali alla categoria – ad esempio il cosiddetto edificio “Mensa” sito in San Donato Milanese) per il 76,81% e uso commerciale (tipologia supermercato) per il restante 23,19%.

La Società di Gestione sta sviluppando in maniera approfondita alcune attività, con l'obiettivo di: (i) migliorare costantemente la gestione tecnico – amministrativa del portafoglio immobiliare (ii) migliorare progressivamente la performance reddituale, e conseguentemente il valore patrimoniale, di alcuni immobili. Quest'ultima attività è in fase di attuazione attraverso il conferimento di specifici mandati alla Società di Agency, incaricata dal Fondo per (i) la ricerca di nuovi conduttori ai quali locare le porzioni sfitte (ii) la rinegoziazione di contratti in essere prossimi alla scadenza.

A riguardo si segnalano in particolare la stipula di nuovo contratto di locazione con la società ACCURACY S.r.l. e la sottoscrizione di contratto rinegoziato con BG ITALIA S.p.A nell'asset centrale di Milano, Piazza Cavour 2 “Palazzo dell'Informazione” nonché la sottoscrizione ormai prossima di nuovo contratto con SAIPEM S.p.A. per il “4° Palazzo Uffici”, come riportato in maniera estesa per i singoli asset nella sezione “Gestione Immobiliare”.

Parallelamente, in sinergia con l'Agency, la società incaricata allo svolgimento dell'incarico di Project Management, sta realizzando opere di valorizzazione di carattere edilizio, impiantistico e di immagine sugli immobili di maggior rappresentatività del portafoglio (quale ad esempio il già più volte citato asset di Milano, Piazza Cavour 2 “Palazzo dell'Informazione”, il “4° Palazzo Uffici” in San Donato Milanese e l'immobile in Napoli “Centro Direzionale”, Viale Calamandrei), con l'obiettivo ultimo di migliorarne l'appetibilità di mercato e di conseguenza le performance reddituali in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza o di stipula di nuovi contratti di locazione.

Tutte le strategie e i conseguenti impatti operativi vengono puntualmente valutati nell'ambito di un piano finanziario (*business plan*) che la Società di Gestione aggiorna costantemente

adeguandolo non solo ai riscontri ottenibili di volta in volta dagli *outsourcer* (Property Management, Project Management ed Agency) ma anche al mercato (generale italiano e di riferimento per singola “Piazza” e “tipologia di bene”), alle attese gestionali per il Partecipante sia in termini di rendimento corrente che di IRR (Tasso Interno di Rendimento) in fase di liquidazione del Fondo.

Ciò premesso, a livello generale, per l’anno 2008 si prevedono le già menzionate attività di valorizzazione impiantistico edilizie sugli immobili senza peraltro escludere possibili attività straordinarie di dismissione con eventuali re-investimenti.

In particolare, la Società di Gestione ha focalizzato l’attenzione sulla conclusione della trattativa volta alla dismissione dell’immobile sito in Cava dei Tirreni – Via XXV Luglio, locato al Gruppo GS CARREFOUR, immobile per il quale le attese (anche in termini di crescita del valore patrimoniale) non evidenziano concrete prospettive di miglioramento nell’ambito della vita utile del Fondo.

Nella seconda categoria, individuata in particolare sulla base di indicatori quali (i) rilevanza dimensionale del bene, (ii) localizzazione, (iii) durata del contratto di locazione, è stato collocato il complesso di Napoli, Viale Calamandrei, composto da due torri a destinazione uffici fra loro collegate.

La Società di Gestione, in accordo con l’Agency e il Property Management incaricati, sta effettuando alcune analisi tecniche al fine di valutare la possibilità di rendere le due torri indipendenti in termini impiantistici nonché opportune indagini di mercato allo scopo di individuare potenziali investitori interessati all’acquisto di una singola torre. L’operazione, ove si dimostrasse fattibile e conveniente, consentirebbe al Fondo di proseguire il rapporto locativo con un conduttore di primario standing (il Gruppo TELECOM) in una Piazza importante per il Sud Italia, che rappresenta una diversificazione territoriale rispetto agli altri complessi terziari detenuti dal Fondo.

Si ritiene inoltre che, alla luce della situazione di mercato contingente, l’operazione di dismissione sopra descritta possa rappresentare un risultato interessante per i Partecipanti al Fondo oltrechè un corretto presidio nella gestione del rischio complessivo del portafoglio.



A fronte dei potenziali disinvestimenti descritti, la Società di Gestione si riserva la possibilità di re-investire nei limiti previsti dalle disposizioni regolamentari. Non si esclude che, nell'interesse dei Partecipanti, possano essere compiuti re-investimenti anche in piazze immobiliari europee in *asset* aventi caratteristiche e garanzie analoghe a quelli oggetto di cessione (ad esempio, conduttore di primario standing, durata medio-lunga dei contratti di locazione, ecc.). Allo stato, la Società di Gestione sta vagliando alcune opportunità.

## **ANDAMENTO DEI SETTORI IMMOBILIARI DI INTERESSE**

Di seguito vengono riportate alcune considerazioni inerenti il mercato immobiliare con particolare riguardo ai settori ed alle aree geografiche nei quali è investito il Fondo ATLANTIC 1 (fonte REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.).

### **IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO**

Durante il primo semestre 2008 tutti i principali indicatori relativi al mercato immobiliare italiano hanno confermato la tendenza alla stabilità emersa già nel 2007. L'offerta e la domanda sono risultate sostanzialmente ferme sui livelli dello scorso anno, mentre prezzi e canoni hanno registrato incrementi mediamente inferiori agli attuali livelli inflazionistici.

Il settore terziario conferma la tendenza generale del mercato immobiliare.

È importante sottolineare come nelle principali località sia in crescita la domanda di spazi di standard elevato da parte delle grandi aziende, molte delle quali continuano la politica di rilocalizzazione. I fattori che influenzano tale mercato rimangono invariati: la "qualità" edilizia ed impiantistica degli edifici, quella del conduttore, nonché la localizzazione degli immobili in zone del territorio dotate di servizi e infrastrutture. Il rispetto di tali fattori permetterà di rimanere in un mercato globale connesso con le dinamiche europee e di attrarre gli investitori esteri che continuano ad alimentare la domanda di immobili di qualità per i quali la competizione è sempre più serrata.

Il mercato immobiliare terziario milanese si è dimostrato sostanzialmente stazionario. I tempi medi di vendita e locazione sono in rialzo e più lunghi nelle periferie che nel centro urbano: si attestano intorno ai 5,7 mesi per la vendita e ai 4,9 mesi per la locazione. I canoni di locazione

sono cresciuti del 2,2% nelle zone di pregio e nel semicentro, di quasi l'1,5% in centro e di circa il 3% in periferia.

Il mercato immobiliare terziario romano è stato caratterizzato da una domanda rivolta principalmente verso uffici localizzati nel semicentro, con superfici comprese fra 100 e 200 mq., dotati di parcheggio e di nuova costruzione. I tempi medi di vendita, in lieve crescita, e di locazione non superano rispettivamente i 5,5 e i 3,5 mesi. I canoni di locazione hanno registrato incrementi in centro e nelle zone di pregio (2,5%), mentre nelle altre aree della città sono cresciuti mediamente del 5%.

Il settore commerciale, seppur penalizzato nell'ultimo biennio dai dati sui consumi, conferma nel complesso una crescita continua ma contenuta, sostenuta sia dall'interesse da parte degli investitori istituzionali che dall'elevato numero di nuove aperture. Dal lato della domanda sono gradualmente mutati i comportamenti dei consumatori, alla ricerca sia di novità che di convenienza data la diminuzione del potere di acquisto; tale situazione ha penalizzato i beni alimentari spingendo le famiglie verso categorie merceologiche di primo prezzo.

Nella distribuzione dei prodotti alimentari sono tornati a crescere gli esercizi di vicinato che, sfruttando i vantaggi della prossimità uniti alla capacità di offrire una elevata specializzazione e di rinnovarsi rapidamente, sono riusciti a mantenere la loro quota di mercato.

L'evoluzione dei nuovi shopping center e l'ampliamento di alcuni di quelli esistenti, in particolare nel Nord Italia, hanno contribuito ad una variazione del format e ad una accentuata specializzazione dei prodotti e dei servizi nei superstore.

È da segnalare in particolare che, nel Centro e Sud Italia, gli investitori cercano di "catturare" i migliori affari sul mercato analizzando accuratamente i bacini d'utenza, le operazioni di sviluppo e i brand storicamente presenti.

Nel 2007 e nel primo semestre 2008 è proseguita la fase di crescita dei fondi immobiliari. Nell'ultimo semestre sono stati acquistati e conferiti immobili per oltre 3 miliardi di euro mentre le vendite hanno superato i 1.600 milioni. La destinazione d'uso di maggior interesse è costituita dagli uffici (53,3%) seguita dalla destinazione commerciale (16,9%).

## **CRITERI VALUTAZIONI APPLICATI**

Il presente Rendiconto è stato redatto secondo le disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 ed è conforme ai principi contabili italiani di generale accettazione.

Tali principi contabili, da ritenersi applicabili al Fondo in oggetto limitatamente alle operazioni consentite dal Regolamento, sono di seguito riepilogati:

### ***a) Registrazione delle operazioni in strumenti finanziari***

- Le negoziazioni su titoli sono contabilizzate nel portafoglio del Fondo alla data di Regolamento dei relativi contratti;
- alla data di stipula dei contratti il controvalore di ciascuna operazione viene rilevato negli “impegni”;
- in sede di determinazione del valore complessivo netto del Fondo, il portafoglio titoli è rettificato per tenere conto delle partite relative ai contratti conclusi alla data anche se non ancora eseguiti.

### ***b) Valutazione degli strumenti finanziari***

- Gli strumenti finanziari quotati in mercati organizzati sono valutati all'ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione;
- gli scarti di emissione sono calcolati nel rispetto del principio della competenza temporale;
- per gli strumenti trattati su più mercati si fa riferimento al mercato più significativo in relazione alle quantità trattate;
- gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività sono valutati, in conformità con quanto previsto dal Provvedimento di Banca d'Italia 14 aprile 2005 (Titolo V, cap. IV, sez. II, par. 2.2.1 “strumenti finanziari derivato OTC”), coerentemente con la passività coperta.

### ***c) Ratei e Risconti***

- I ratei e i risconti iscritti sono calcolati in stretta aderenza al principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi.

### ***d) Beni immobili***

- I Beni Immobili sono iscritti al loro costo di acquisto incrementato degli oneri e costi di diretta imputazione. Il costo è allineato al valore corrente con periodicità

semestrale. Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Ciascun bene immobile detenuto dal Fondo è oggetto di singola valutazione; più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria. In ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 la società nella determinazione del valore corrente si avvale di apposite relazioni di stima redatte da Esperti Indipendenti secondo le modalità ed i criteri definiti dal vigente Regolamento della Banca d'Italia.

***e) Diritti reali di godimento su beni immobili***

- Vengono applicati i criteri espressi nel punto precedente per quanto compatibili.

***f) Crediti***

- I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

***g) Fondi imposte***

- Sono iscritti gli accantonamenti effettuati a fronte delle imposte.

***h) Conti d'ordine***

- I titoli di proprietà in deposito presso terzi sono iscritti al valore nominale;
- le garanzie sono iscritte al valore nominale.

***i) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione titoli***

- Gli interessi, i ricavi e gli altri oneri assimilati, ivi compresi gli scarti di emissione relativi a titoli di debito, vengono imputati all'esercizio secondo il criterio di competenza temporale;
- gli interessi e gli scarti di emissione vengono contabilizzati ai sensi della Legge 23 novembre 2001 n. 410, art. 6 e successive modificazioni introdotte dall'art. 41 bis del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326.

***j) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione immobiliare***

I costi e i ricavi vengono rilevati tenendo conto della loro competenza temporale (ad esempio: i canoni di locazione vengono riscontati su tutto il periodo di competenza), fatti salvi i casi in cui il componente di reddito, per sua natura, non può che essere rilevato ed imputato nel momento in cui si manifesta l'accadimento che lo genera (ad esempio: i componenti negativi di reddito aventi natura straordinaria vengono imputati al conto economico nel momento in cui si manifestano e non possono essere riscontati o rateizzati).

***k) Aspetti fiscali del Fondo e dei Partecipanti***

Il trattamento fiscale dei fondi immobiliari è disciplinato dall'art. 6 del D. L. 351/2001, in forza del quale il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP). L'art. 41 bis del D. L. 269/2003, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, ha apportato radicali modifiche al regime di imposizione fiscale dei fondi immobiliari per quanto riguarda le imposte dirette. In particolare, il Decreto ha trasferito l'onere del prelievo fiscale dal Fondo immobiliare ai Partecipanti. Le ritenute sui redditi di capitale percepiti dal Fondo continuano ad essere operate a titolo di imposta. La ritenuta alla fonte e le imposte sostitutive sui redditi di capitale non si applicano sui seguenti redditi:

- *interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del Decreto Legislativo 1° aprile 1996, n. 239;*
- *dividendi corrisposti dalle società;*
- *interessi ed altri proventi dei conti correnti, depositi, certificati di deposito e buoni fruttiferi;*
- *proventi da riporti, pronti contro termine su titoli e valute, mutuo di titolo garantito;*
- *interessi ed altri proventi maturati sino al momento del rimborso anticipato di obbligazioni e titoli similari con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;*
- *proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli stati membri UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;*
- *altri redditi di capitale di cui all'art. 26, comma 5, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.*

La Società di Gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'Imposta comunale sugli immobili dovuta.

Per quanto attiene al regime fiscale dei Partecipanti, l'art. 7 del D. L. 351/2001, così come modificato dall'art. 41 bis del D. L. 269/2003 e dal D. L. 112/2008, introduce una ritenuta del 20% a carico dei possessori delle quote. Tale ritenuta si applica: (i) sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota; (ii) sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle Quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto. La ritenuta del 20% opera:

- *a titolo di acconto, nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; (iii) società ed enti indicati nelle lettere a) e b) dell'art. 87 del D.P.R. 917/86 e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo;*
- *a titolo di imposta, nei confronti di tutti gli altri soggetti.*

Va tuttavia rilevato che non sono soggetti alla ritenuta i proventi percepiti da non residenti di cui all'art. 6 del D. Lgs n. 239/96, da fondi pensione di cui al D. Lgs n. 124/1993 e da Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio istituiti in Italia.

## **ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI**

Si segnala che in data 25 giugno 2008 è stato emanato, con efficacia immediata, il Decreto Legge 112/2008 recante “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”, il quale ha, tra gli altri provvedimenti, apportato cambiamenti con riferimento alla fiscalità dei Fondi Immobiliari. In particolare le disposizioni sono contenute nell'art. 82, commi 17-22 e riguardano: (i) un innalzamento della ritenuta al 20% sui proventi distribuiti dai fondi immobiliari (in luogo della precedente ritenuta del 12,5%); (ii) un'imposta patrimoniale annuale dell'1% sui fondi definiti “familiari”, quindi, in prima approssimazione, fondi ad apporto, identificati in base al numero e alle caratteristiche dei quotisti; (iii) presunzione di residenza nel territorio dello Stato Italiano per società ed enti non residenti, che detengono più del 50% di quote dei fondi, controllate direttamente da soggetti residenti in Italia.

Per quanto attiene il fondo in parola, non rientrando evidentemente nella categoria dei fondi “familiari”, le nuove disposizioni impattano esclusivamente per l'innalzamento della ritenuta al 20%.

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto non sono in corso procedimenti giudiziari od arbitrari, fatta eccezione per l'impugnativa, promossa dalla Società di Gestione nell'interesse dei Partecipanti, della delibera assembleare inerente il Consorzio dell'immobile sito in Cava de' Tirreni, di cui si ritrova ampia trattazione nella sezione “Gestione Immobiliare” inclusa nella presente relazione.

Si segnala, tra le notizie rilevanti, che in data 29 ottobre 2007 FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.R.L., società appartenente al Gruppo della SGR a cui la Società di Gestione ha conferito in data 6 aprile 2006 per conto del Fondo, un “Incarico per la vendita e la locazione degli immobili” si è fusa per incorporazione con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A.; a seguito del perfezionamento dell’operazione di fusione, l’incorporante FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A. è subentrata nel sopra citato rapporto contrattuale con la Società di Gestione.

Successivamente, a causa di alcune difficoltà incontrate da FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A. in sede di richiesta di iscrizione al registro dei mediatori immobiliari, per garantire comunque continuità al servizio di intermediazione immobiliare prestato a favore del Fondo e di altri clienti, la stessa ha deliberato di conferire il ramo d’azienda dedicato all’attività di agency ad una società soggetta al suo diretto controllo, trasferendo in questo modo a quest’ultima anche l’“Incarico per la vendita e la locazione degli immobili” sottoscritto tra il Fondo e la precedente FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.R.L..

#### **CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO**

Nel corso del semestre, non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

#### **RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO**

Nel corso del primo semestre dell’anno 2008 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

<b>Data riunione</b>	<b>Ordine del giorno</b>	<b>Delibere</b>
31 gennaio 2008	1) redazione e approvazione della relazione semestrale ai sensi dell’art. 15.4.5 del Regolamento di Gestione 2) informativa in merito al contratto di finanziamento del Fondo.	1) approvazione della relazione semestrale; 2) presa d’atto dell’informativa fornita in merito al superamento dei limiti regolamentari di cui all’art. 10.4.3 del Regolamento di Gestione del Fondo, in particolare con riferimento all’investimento in strumenti derivati.

20 maggio 2008	1) richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito al conferimento degli incarichi di property management, project management ed agency, anche eventualmente in conflitto di interessi, ai sensi dell'art. 15.4.1 (h) del Regolamento di Gestione del Fondo.	1) espressione di parere favorevole all'assegnazione degli incarichi di Property e Project Management a First Atlantic Real Estate S.p.A. e dell'incarico di Agency a First Atlantic Intermediazioni S.r.l., a condizione che, prima della formale attribuzione, venga richiesto e ottenuto da un esperto indipendente un documento comprovante la congruità del prezzo richiesto con le tipologie di attività previste nelle proposte contrattuali a favore del fondo Atlantic 1.
----------------	--	--

Il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito, infine, il 2 luglio 2008 per redigere ed approvare formalmente la relazione semestrale al 30/06/2008. Nella relazione il Comitato Consultivo ha descritto le attività svolte nel primo semestre del 2008 e i rapporti tenuti con il Consiglio di Amministrazione della SGR, evidenziando, in particolare, che la gestione del Fondo da parte della Società di Gestione è avvenuta in attinenza al Regolamento, allo statuto della SGR e al dettato normativo e regolamentare e precisando, altresì, che nei Consigli di Amministrazione della SGR non sono state evidenziate situazioni di conflitti di interesse in capo alla stessa.

La relazione è depositata presso la sede della SGR e pubblicata sul sito internet del Fondo.

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(Rag. Guido Pozzoli)

Milano, 30 Luglio 2008



**RENDICONTO AL 30/06/2008**  
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR SpA)

**SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO**

	Situazione al 30/06/2008		Situazione al 31/12/07	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>6.997.892</b>	<b>1%</b>	<b>10.959.600</b>	<b>1%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	6.989.800		10.959.600	
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	8.092			
<b>B. IMMOBILE E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>785.810.000</b>	<b>96%</b>	<b>777.580.000</b>	<b>97%</b>
B1. Immobili dati in locazione	771.080.000		762.850.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari	14.730.000		14.730.000	
<b>C. CREDITI</b>	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	-	-
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	-	-	-
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>6.104.395</b>	<b>1%</b>	<b>2.036.626</b>	<b>0%</b>
F1. Liquidità disponibile	6.104.395		2.036.626	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>14.242.260</b>	<b>2%</b>	<b>12.206.202</b>	<b>2%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	4.208.113		4.524.930	
G3. Risparmio di imposta			307.184	
G4. Altre	10.034.147		7.374.088	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>813.154.547</b>	<b>100%</b>	<b>802.782.428</b>	<b>100%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>			
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-377.768.850</b>		<b>-377.768.850</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	-377.768.850		-377.768.850
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			
H3. Altri			
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati			
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati			
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
L1. Proventi da distribuire			
L2. Altri debiti verso i partecipanti			
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-17.537.917</b>		<b>-15.195.918</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-504.665		-497.336
M2. Debiti di imposta	-1.543.781		-6.242
M3. Ratei e risconti passivi	-13.702.525		-13.457.380
M4. Altre			
- debiti per cauzioni ricevute	-14.777		-19.232
- altre	-1.772.169		-1.215.728
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-395.306.767</b>		<b>-392.964.768</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>417.847.780</b>		<b>409.817.660</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>521.520</b>		<b>521.520</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>801,211</b>		<b>785,814</b>
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	14,25		30,50

**RENDICONTO AL 30/06/2008**  
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR)

## SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 30/06/2008		Rendiconto al 30/06/07	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		<b>1.237.288</b>		<b>-148.305</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		147.890		225.836
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli	159.725,80		215.282,09	
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo	-8.530,90		-241,85	
- utili da realizzo			1.300,60	
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze	-3.304,90			
- plusvalenze			9.494,78	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		1.089.398		-374.141
A4.1 di copertura	1.081.305,94		-374.141,09	
A4.2 non di copertura	8.092,00			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>1.237.288</b>		<b>-148.305</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		<b>27.380.199</b>		<b>43.296.326</b>
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		22.930.661		22.579.013
- affitti	22.153.147,85		21.910.498,45	
- recupero spese ripetibili	555.051,63		616.361,37	
- altri proventi	222.461,83		52.153,46	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE		7.757.236		23.862.960
- plusvalenze beni immobili	7.757.236,04		23.622.960,00	
- plusvalenze diritti reali immobiliari			240.000,00	
- minusvalenze beni immobili				
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-2.042.748		-1.881.925
- spese ripetibili	-554.984,66		-651.552,19	
- spese non ripetibili	-1.487.763,18		-1.230.372,72	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-1.264.949,89	-1.264.950	-1.263.721,84	-1.263.722
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>27.380.199</b>		<b>43.296.326</b>
<b>C. CREDITI</b>		-		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>		-		-

<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			-	-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI</b>			-	-
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>28.617.487</b>		<b>43.148.021</b>
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			-	-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			-	-
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. ED ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>28.617.487</b>		<b>43.148.021</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			<b>-9.889.643</b>	<b>-8.389.907</b>
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-9.889.643	-8.389.907
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-9.889.421,84		-8.389.669,02	
H1.2 su altri finanziamenti	-221,05		-238,42	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>18.727.844</b>		<b>34.758.114</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			<b>-3.144.122</b>	<b>-3.170.153</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.985.164,61	-2.985.165	-2.984.927,70	-2.984.928
I2. Commissioni banca depositaria	-44.180,21	-44.180	-43.424,40	-43.424
I3. Oneri per esperti indipendenti	-52.198,60	-52.199	-55.740,32	-55.740
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-18.000,00	-18.000	-8.859,00	-8.859
I5. Altri oneri di gestione	-44.578,17	-44.578	-77.201,77	-77.202
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			<b>-121.942</b>	<b>-213.556</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	87.480,99	87.481	55.733,70	55.734
L2. Altri ricavi	37.981,67	37.982	17.967,50	17.967
L3. Altri oneri	-247.405,55	-247.405	-287.256,23	-287.257
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>15.461.780</b>		<b>31.374.405</b>
<b>M. IMPOSTE</b>			-	-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>15.461.780</b>		<b>31.374.405</b>

REAG Real Estate Advisory Group SpA  
Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3  
20041 Agrate Brianza MI - Italy  
Tel. +39 039 6423.1  
Fax +39 039 6058427  
italy@reag-aa.com

Sede Legale  
Viale Vittorio Veneto, 4  
20124 Milano - Italy  
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.  
R.E.A. Milano 1047058  
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152



Agrate, 10 luglio 2008

Pos. n° 4321,04

*Spettabile*

**FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A.**

Galleria Sala dei Longobardi, 2

20121 Milano

**Alla cortese attenzione del Dott. Daniel Buaron**

**Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 1" al 30 giugno 2008.**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di tipo chiuso denominato "Atlantic 1" alla data del 30 giugno 2008.

La valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, in ottemperanza ai criteri di valutazione indicati al Titolo V, Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6. e 2.5 del Regolamento sulla Gestione Collettiva del Risparmio della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 e successive modifiche e integrazioni.



### **Definizioni**

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso. Per la definizione di tutti gli altri termini tecnici e/o giuridici contenuti nel presente rapporto si rimanda al Codice Civile e leggi collegate, ovvero al significato di uso comune.

“**Complesso Immobiliare**” (di seguito la “**Proprietà**”) indica il bene (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

“**Valutazione**” indica sia l’attività di indagine, di analisi e di elaborazione dati condotta da REAG sulla Proprietà, sia le conclusioni e i risultati di valore cui REAG è pervenuta al termine di tale attività.

“**Valore di Mercato**” indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) degli Immobili. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà;
- una ragionevole conoscenza di entrambi i contraenti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato;
- l’ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.



### **Criteri valutativi**

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- ◆ cessione di ciascun immobile in blocco considerando la situazione locativa in essere alla data della stima, indicataci da First Atlantic RE SGR S.p.A (di seguito Cliente).

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato.

- **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
    - a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
    - b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).



REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di Giugno 2008 e Dicembre 2007 un sopralluogo sulle Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da First Atlantic RE SGR S.p.A. (di seguito Cliente), tutti i dati necessari allo sviluppo della Valutazione;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato i valori delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- ha considerato i contratti di locazione in essere alla data della stima;





### **Contenuto del Rapporto**

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- tabella riepilogativa dei valori;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

### **Conclusioni**

Le conclusioni di valore concernenti la Relazione di stima sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- ◆ sopralluoghi sulle proprietà;
- ◆ raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- ◆ svolgimento di opportune indagini di mercato;
- ◆ elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.



Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 30 giugno 2008 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
1	Palazzo Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	109.660.000
2	I Denti	S.Donato M.se	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	56.170.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via C.Colombo, 142	100.250.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	88.620.000
5	Trasformatore	S.Donato M.se	Via Bonarelli, 2	22.560.000
6	3° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	139.130.000
7	Mensa 3° Palazzo	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	8.040.000
8	4° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via Martiri di Cefalonia, 67	85.730.000
<b>Totale Uffici</b>				<b>610.160.000</b>
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.970.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.790.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.970.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini - Via SanGimignano	8.070.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	5.140.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	6.590.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	3.230.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.940.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	11.750.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	4.040.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.940.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	3.580.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	4.360.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.480.000



N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	1.160.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.820.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	4.240.000
26	Castelleto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	11.620.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	4.110.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	4.080.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	3.280.000
30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	1.070.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	9.540.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.490.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzuri d'Italia, 10/12	4.420.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.760.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	7.320.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina , 995	3.070.000
37	Piazzale Morelli	Roma	Piazzale Morelli, 52	6.160.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	3.560.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	7.280.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.550.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	3.100.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.430.000
43	Napoli 2	Napoli	Via Morghen	5.060.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	3.210.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.860.000
46	Cava dei Tirreni	Salerno	Via XXV Luglio, 146	1.610.000
<b>Totale Retail</b>				<b>175.650.000</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>785.810.000</b>



Agrate, 10 luglio 2008

Pos. n° 4321,04

All'esecuzione della valutazione ed alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:

*Oswaldo Rigamonti – Direttore Generale,*

hanno partecipato:

- *Giovanni Monti – Engagement Manager,*
- *Giovanni Monti – Responsabile Progetto,*
- *Valeria Cacopardo – Editing.*

**REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.**

Leo Civelli  
Amministratore Delegato



Giovanni Monti  
Engagement Manager



Oswaldo Rigamonti  
Direttore Generale



**Allegati:**

- *Mercati Immobiliari.*
- *Rapporti Descrittivi.*
- *Assunzioni e limiti della valutazione.*
- *Condizioni generali di servizio.*



**FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. UNIPERSONALE**

Galleria Sala dei Longobardi, 2 – 20121 Milano

Telefono 02304122.1 – Fax 0230415076

[www.firstatlanticresgr.it](http://www.firstatlanticresgr.it) – [info@faresgr.it](mailto:info@faresgr.it)

Iscritta al n. 202 Albo Società Gestione Risparmio di Banca d'Italia

Capitale Sociale € 5.000.000,00 i.v. – R.E.A. Milano n. 1773935

Codice Fiscale e Partita IVA 04807030962

FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di FARE Holding S.p.A. con sede in Desio (Mi) – Via Garibaldi 6/c